

Auf einen Blick

Voraussetzungen

Einkommengrenzen §11 BayWoFG		Freibeträge/Abzüge Gesamteinkommen §5 BayWoFG
1-Personenhaushalt	22.600 EUR Gesamteinkommen*	Summe des Jahreseinkommens abzgl. Freibetrag: a) 4.000 EUR bei Menschen mit Beeinträchtigung von min. 50% b) 5.000 EUR bei Ehepaaren o. Lebenspartnern bis zum 8. Jahrestag abzgl. Abzugsbeträge bis zu: 1) 4.000 EUR für auswärts untergebracht bzw. in Berufsausbildung 2) 6.000 EUR dauerhaft getrennt lebenden Ehe/Lebenspartner 3) 4.000 EUR sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person 4) 4.000 EUR bei dauerhaft wechselndem Wohnsitzes eine Kinder zw. Den Elternteilen
2-Personenhaushalt	34.500 EUR Gesamteinkommen	
zzgl. für jede weitere Pers.	8.500 EUR	
zzgl. für jedes weiteres Kind	2.500 EUR	
*Bruttogehalt abzüglich psh. je 10% Steuer, Krankenkasse, Altersvorsorge		

Fördermöglichkeiten (kombinierbar)

Bayr. Wohnungsbauprogramm (staatl. Förderprogramm über die BayernLabo - Bayerische Landesbodenkreditanstalt)	Bayr. Zinsverbilligungsprogramm (Förderprogramm der BayernLabo)
Darlehen Ersterwerb/Bau: 30% der förderfähigen Kosten*, 0,5% Zins - 15 Jahre Zinsbindung - 1% Tilgung Darlehen Zweiterwerb: 40% der förderfähigen Kosten* 0,5% Zins - 15 Jahre Zinsbindung - 2% Tilgung	Darlehen 1/3 der Gesamtkosten, Eigenkapital min. 20% 0,65 % Zins - 10 Jahre Zinsbindung - 2,0% Tilgung 0,99 % Zins - 15 Jahre Zinsbindung - 2,0% Tilgung 1,99 % Zins - 30 Jahre Zinsbindung - 2,0% Tilgung
Zuschuss 5.000 EUR/Kind bis zu 10% der förderfähigen Kosten*, max. 30.000 EUR	In Kombination mit Wohnungsbauprogramm gilt 1,15 % Zins - 10 Jahre Zinsbindung - 2,0% Tilgung 1,49 % Zins - 15 Jahre Zinsbindung - 2,0% Tilgung

*Förderfähige Kosten gem. §§5-8 II.BV: Sind dem Prinzip nach Kosten KG100-700

Berechnungsbeispiel

Haushaltgröße: 3 Person(en), davon 1 Person(en) mit eigenen Einkommen und 0 Kind(er) i.S.d. §32 Abs. 1 bis 5 EStG und / oder bei Schwangerschaft erwartete(s) Kind(er)

Jahresbruttoeinnahmen	69.500,00 Euro
abzüglich Werbungskosten	1.000,00 Euro
Jahresbetrag	68.500,00 Euro
Pauschalabzug von jeweils 10% für Steuern	6.850,00 Euro
Beiträge zu einer Kranken-/Pflegeversicherung	6.850,00 Euro
Beiträge zur Altersvorsorge	6.850,00 Euro
Jahreseinkommen	47.950,00 Euro
abzüglich Freibetrag für Menschen mit Behinderung	-
abzüglich Freibetrag für Ehepaar/Lebenspartnerschaft	5.000,00 Euro
Gesamteinkommen	42.950,00 Euro
Einkommensgrenze	43.000,00 Euro

Berechnung Einkommensgrenze

Haushaltsgröße 2 Personen	34.500,00 Euro
zzgl. weitere Personen	8.500,00 Euro
zzgl. weitere Kinder	2.500,00 Euro
Einkommensgrenze	45.500,00 Euro

Fazit

- Berechtigungsgrundlage (Jahreseinkommen) großzügig – „man muss kein armer Schlucker sein“
- Bis zum 63,33% können Kreditmittel bei Kombination der beiden Programme erwirkt werden
- Förderprogramme mit KFW Darlehen/Zuschüsse kombinierbar

Abwicklung und mögliche Probleme

- Antragstellung muss vor Kaufvertrag Grundstück bzw. Baubeginn stattfinden. Verläuft im Wesentlichen unkompliziert
- Bewilligung erfolgt meist schnell
- Auszahlung der Darlehensbeträge divers begründet läuft sehr schleppend
- Auf eine Zwischenfinanzierung des Fördergeldnehmers bestehen (Umweltbank)
- Grundstücksaufteilung frühzeitig angehen zur Befähigung einer notw. Grundschuldeintragung Grundbuch

Quelle: Bayrisches Wohnungsbau- & Zinsverbilligungsprogramm

1.2 Förderung des Baus und Erwerbs von Eigenwohnraum in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern (einschließlich darin befindlichen Mietwohnraums) und Eigentumswohnungen

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Einkommensgrenze	Bemerkungen
Schaffen von Eigenwohnraum durch Neubau, Änderung, Erweiterung oder Erst- und Zweiterwerb	Darlehen und ¹Zuschuss für Haushalte mit Kindern; ²Zuschuss für den Zweiterwerb und Ersatzneubau eines Familienheims oder einer Eigentumswohnung; Neubau auf Konversionsflächen/Brachflächen	<u>Darlehen:</u> Bei Bau und Erst-erwerb max. 30 % , bei Zweiterwerb max. 40 % der förderfähigen Kosten (§§ 5 bis 8 II. BV) <u>Zuschuss:</u> ¹5.000 €/Kind ²10 % der förderfähigen Kosten; max. 30.000 €	Während der Dauer der 15-jährigen Belegungsbindung wird der Zins auf 0,5 % gesenkt. Die Tilgung beträgt 1,0 % (bei Zweiterwerb 2,0 %). Ab 16. Jahr Anpassung an den Kapitalmarktzins (max. 7,0%). Verlängerung der Zinsabsenkung unter bestimmten Voraussetzungen möglich.	Einkommensgrenze: Art. 11 Abs. 1 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III; vgl. Übersicht Seite 8)	Die Förderung erfolgt nach der sozialen Dringlichkeit der Antragsteller. Mietwohnraum im Zweifamilienhaus wird nur dann gefördert, wenn er für Personen bestimmt ist, die mit dem Antragsteller in gerader Linie oder zweiten Grades in der Seitenlinie verwandt oder verschwägert sind, sowie für Pflegekinder und Pflegeeltern. Bei einem Neubau auf Konversions- oder Brachflächen wird der ergänzende Zuschuss nur gewährt, wenn der Antragsteller selbst die Umnutzung vornimmt (z.B. Abbrüche, Entsiegelungen oder Umbauten beauftragt) und nicht die Gemeinde oder ein sonstiger Dritter.

2. Förderung des Baus und Erwerbs von Eigenwohnraum im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Einkommensgrenze	Bemerkungen
Schaffen von Eigenwohnraum durch Neubau, Änderung, Erweiterung oder Erst- und Zweiterwerb	Zinsverbilligtes Darlehen	Bis zu 1/3 der Gesamtkosten	Zinsverbilligung für 10 oder 15 Jahre, Tilgung 2,0 %, danach Anpassung an den Kapitalmarktzins oder 30-jährige Bindung mit Volltilgung. Der Zinssatz ist bei der Bewilligungsstelle (Übersicht S. 8) zu erfragen.	Einkommensgrenze: Art. 11 Abs. 1 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III; vgl. Übersicht Seite 8)	Das Darlehen kann allein oder ergänzend mit staatlichen Darlehen (vgl. Punkt 1.2) beantragt werden. Wird kein staatliches Darlehen beantragt, kann eine weitere Zinsverbilligung gewährt werden.

Quelle: BayWoFG

- Nach §11 BayWoFG, Einkommensgrenzen:

(1) ¹In der Förderentscheidung dürfen als Einkommensgrenze höchstens bestimmt werden

- | | |
|--|-----------|
| 1. für einen Einpersonenhaushalt | 22 600 €, |
| 2. für einen Zweipersonenhaushalt | 34 500 €, |
| zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person | 8 500 €; |
| zuzüglich für jedes weitere Kind (auch in Schwangerschaft) | 2 500 € |

maßgeblich ist das Gesamteinkommen.

- Nach §5 BayWoFG, Def. Gesamteinkommen

(1) Gesamteinkommen ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Beträge nach den Abs. 2 und 3.

(2) Ein Freibetrag wird abgesetzt

1. in Höhe von 4000 € für jeden Menschen mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50,
2. in Höhe von 5 000 € bei Ehepaaren und Lebenspartnern bis zum Ablauf des siebten auf den Beginn der Ehe oder der Lebenspartnerschaft folgenden Kalenderjahres.

(3) ¹Als Abzugsbeträge werden Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen bis zu dem in einer notariell beurkundeten Unterhaltsvereinbarung festgelegten oder in einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellten Betrag abgesetzt.

²Liegen eine notariell beurkundete Unterhaltsvereinbarung, ein Unterhaltstitel oder ein Unterhaltsbescheid nicht vor, können Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen wie folgt abgesetzt werden:

1. bis zu 4000 € für einen Haushaltsangehörigen, der auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet,
2. bis zu 6000 € für einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner,
3. bis zu 4000 € für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person,
4. bis zu 4000 € für ein Kind dauernd getrennt lebender oder geschiedener Eltern, denen das elterliche Sorgerecht uneingeschränkt gemeinsam zusteht, wenn diese mit dem Kind den Wohnsitz teilen.